

Valkyriegaten 1B



Velkommen til

Valkyriegaten 1B



Salgsoppgaven produsert 21. august 2024

SKIEN - FALKUM

NY PRIS - Praktfull Jugendvilla, vesentlig påkostet 2016-2023. Sentralt og barnevennlig. En sjelden mulighet!

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	213 740,-
Totalpris	8 713 740,-
BRA-i	254 kvm
Totalt BRA	272 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1918

Megler	Hedda Lindgren
Telefon	932 89 835
E-post	h.lindgren@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Denne praktfulle eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Valkyriegaten, på Falkum. Området fremstår som sjarmerende og veletablert med hovedsakelig eldre, bevaringsverdig villabebyggelse. Flott og parkmessig opparbeidet tomt, rikt beplantet med blomsterbed, prydbusker og prydtrær. Herskapelig Falkumvilla med tidsriktige og originale særpreg, som kjennetegner jugendstilen fra tidlig 1900-tallet. Denne vakre perlen er vesentlig oppgradert/modernisert 2016-2023 og har høy kvalitet på innredninger og materialvalg. Det er gjennomgående lune, lekre rom med god takhøyde, rosetter og stukkatur. Villaen har funksjonelle romløsninger i alle tre etasjer som dekker de fleste behov for en barnefamilie. Garasje med tilbygg. En sjelden mulighet i vakre Valkyriegaten, som må oppleves!

Arealer og innhold

BRA-i:	254 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	272 kvm
TBA:	62 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 59 kvm. Gang, vaskerom, treningsrom og 4 boder
Total BRA: 59 kvm.

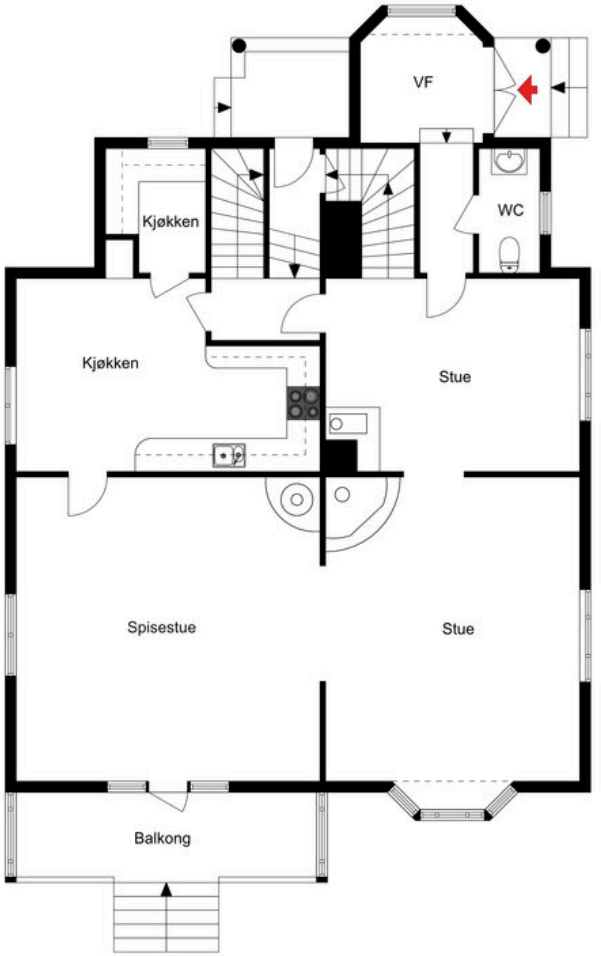
1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entrè/hall, trapperom, toalett, forstue/bibliotek, tv-stue, spisestue, kjøkken og spiskammer
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda utenfor stuen
TBA: 40 kvm. Terrasse ved garasje

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Gang, 3 soverom og baderom
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 14 kvm. Veranda over inngangsparti

3. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Loftstue
Total BRA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Innredet rom/kontor
BRA-e: 18 kvm. Garasjerom

NORDVIK

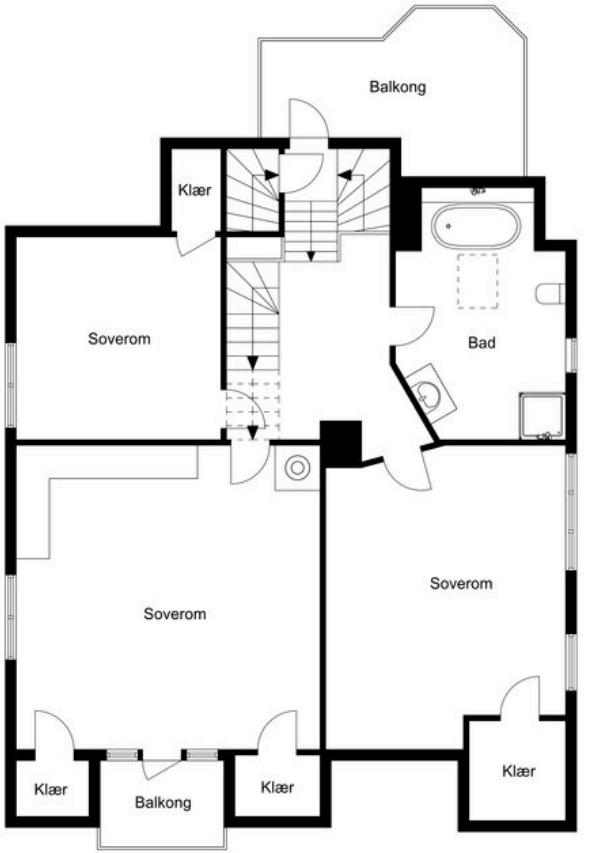


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

1. etasje

NORDVIK

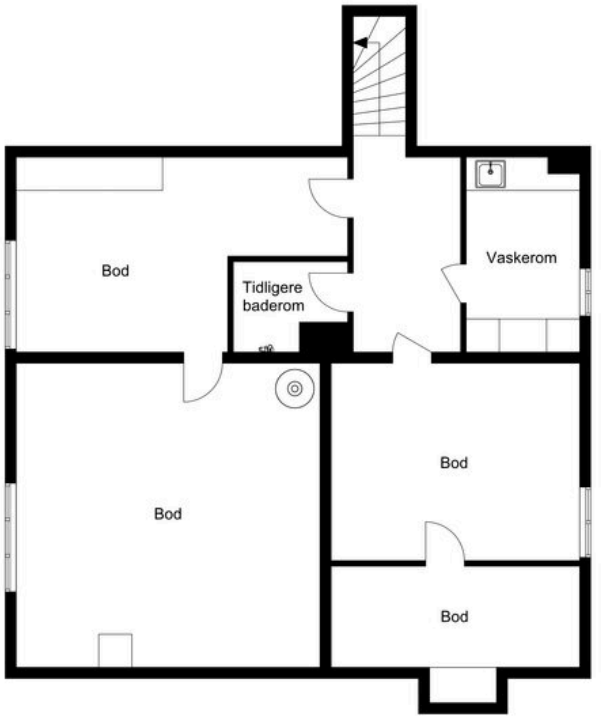


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

2. etasje

NORDVIK

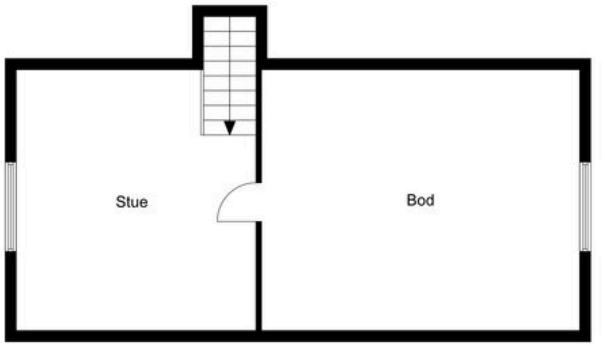


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

Kjelleretasje

NORDVIK



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

Loft
























SNORRE
SNORRE






WILHELMSEN
WILHELMSEN






















































Miele


CHÂTEAU HOUILLAN
Château Houillan
Bordeaux Médoc (Médoc)













Informasjon

Valkyriegaten 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0170/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Valkyriegaten 1B, 3722 SKIEN
Gnr 300, bnr 4096 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Yngvar Torjussen

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 732 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1918

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 254 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 272 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 59 kvm. Gang, vaskerom, treningsrom og 4 boder
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entrè/hall, trapperom, toalett, forstue/bibliotek, tv-stue, spisestue, kjøkken og spiskammer
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda utenfor stuen
TBA: 40 kvm. Terrasse ved garasje

2. etasje:

BRA-i: 72 kvm. Gang, 3 soverom og baderom
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 14 kvm. Veranda over inngangsparti

3. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Loftstue
Total BRA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Innredet rom/kontor
BRA-e: 18 kvm. Garasjerom
Total BRA: 33 kvm.

Innhold

1. etasje: Entrè/hall, toalett, trapperom, bibliotek/forstue, stue, spisestue, kjøkken og spiskammer
2. etasje: Gang, 3 soverom og baderom
Loft: Loftstue
Kjeller: Gang, vaskerom, treningsrom og 4 boder.

Standard

En sjelden mulighet i ett av byens beste villastrøk! Herskapelig Falkumvilla med tidsriktige og originale særpreg, som kjennetegner den sjarmerende jugendstilen fra tidlig 1900-tallet. Denne Jugendperlen er vesentlig oppgradert de seneste årene og har høy kvalitet på innredninger og materialvalg. Det er lune, lekre rom med god takhøyde, rosetter og vakker stukkatur. Villaen har en særdeles gode romløsninger i alle tre etasjer som dekker de fleste behov for en barnefamilie.

Fra innbydende, overbygget inngangsparti kommer man inn til en romslig flislagt hall med god garderobeplass. Fra hall er det videre inngang til toalettrom, stuer og kjøkken.

I boligens hovedetasje er det tre stemningsfulle og koselige stuer, med vakker arkitektur og utsmykking hvor originale særpreg er godt bevart. I forstuen er det innredet bibliotek med hyggelig sitteplass og videre trapp opp til boligens 2. etasje. Stuen fremstår som lys og meget delikat med god plass til stor sofagruppe. Oppmurt peis med innsats gir god varme til boligens hovedetasje. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkkenet og fremstår som et sosialt allrom, med god plass til stort langbord. Spisestuen har pene, tidsriktige detaljer med blant annet brystning og tapet på vegger. Flott rundovn er ikke tilkoblet. Varmepumpe med utblåsing både langs gulv og i rommet gir en god oppvarming. Fra spisestuen er det utgang til lun, overbygget veranda med videre nedgang til hageområdet.

Meget innbydende kjøkken med hyggelig spiseplass. Plassbygget kjøkkeninnredning (herregårdskjøkken) fra Drømmekjøkkenet med overskap til tak samt bred belistning og stilfulle detaljer. Innredningen har profilerte fronter med innslag av glass og lekker benkeplate i høy kvalitet, type Larvikitt. Hvite tidløse fliser på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer som medfølger: platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. I tilknytning til kjøkkenet er det inngang til praktisk, originalt spiskammer med god oppbevaringsplass.

I boligens 2.etasje er det et lekkert og stilrent baderom, renovert i 2015/2016. Her får man virkelig spa følelsen! Pene flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Frittstående badekar, romslig dusjhjørne med glassdører/glassvegg. Vegghengt toalett. Frittstående servant og tilhørende speil med belysning. I tillegg er det separat toalettrom med inngang fra hall/forstue i 1. etasje. Vaskerommet ligger i

boligens kjelleretasje og har fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Vaskerommet er innredet med praktisk benkeplate og har opplegg for vaskemaskin /tørketrommel. Det har tidligere vært et dusjbad i kjeller som ikke er gjenopprettet etter ny kloakkledning ble lagt inn.

Det er 3 romslige soverom i denne vakre villaen. Master bedroom har god plass til dobbeltseng og er innredet med stor garderobe i heltre eik, i høy kvalitet. Fra hovedsoverom er det utgang til lufteveranda med nydelige solforhold. Soverom II og III har god plass til seng, skrivebord og garderober. Alle soverom har kott med god oppbevaringsplass.

Loftetasjen blir i dag benyttet som tv-stue/ungdomsrom, et meget praktisk rom for barnefamilie. Denne stuen er oppusset 2024. Fra stuen er det inngang til stort loftsrom meg ståhøyde og særdeles god oppbevaringsplass. Dette loftsrommet har et stort potensiale og kan innredes. Det foreligger ikke byggetegninger for denne etasjen og innredning av rommene er ikke søkt om hos kommunen. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold. Konferer megler angående bruksendring.

Kjeller er innredet med vaskerom og boder. Det foreligger ikke byggetegninger for denne etasjen. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold. Konferer megler angående bruksendring.

Innredet rom i garasje er opprinnelig bod iht. originale byggetegninger, og er ikke bruksendret/omsøkt til rom for varig opphold.

Villaen har meget god lagringsplass med flere bodrom i kjeller, stort loftsrom samt kott på alle soverom. For øvrig er det gode oppbevaringsmuligheter i garasje med tilhørende tilbygg.

Parkering

Frittstående garasje med elektrisk portåpner, for øvrig er det parkering i gårdsplass. I bakkant av garasje er det tilbygget et isolert flerbruksrom som tidligere har vært benyttet til atelier. Dette rommet egner seg meget godt til hjemmekontor, treningsrom, musikkrom m.m. Rommet er ikke bruksendret fra bod til oppholdsrom. Konferer megler.

Modernisering og påkostninger

Ifølge selger er følgende moderniseringer og påkostninger utført:
Forrige eier la nytt tak med glassert takstein, byttet kledning og isolerte, samt byttet vinduer på slutten av 80-tallet.
Forrige eier bygget også nytt inngangsparti og garasje på eiendommen på ovennevnte tidspunkt. Begge deler tegnet spesielt tilpasset boligen av arkitekt Olav Lundesgaard.

2007: Nytt kjøkken: herregårdskjøkken fra drømmekjøkkennet med 4 cm tykk larvikitt steinplate
2010: Nye fliser gang og toalett inngangsparti med varmekabler i gulv.
2010: Bygget rom i garasjen, bygget opp fra grunnen av med nye vinduer, dør, varmekabler og innlagt vann.
2010: Nye fliser glassveranda
2016: Nytt bad oppe. Revet, utvidet og totalrenovert
2016: Ny servant og vannrør toalett nede.
2016: Renovert trapp og gang oppe med sisalteppe og tapet.
2016: Nytt elskap
2018: Lagt ny kloakk i hus og ut til vei. Nytt gulv på vaskerom
2020: Nye vegger og vask på vaskerom
2020: Nytt belegg på terrasse over inngangsparti.
2020: Elbillader i garasje.

2021: Slammet og pusset hele grunnmuren
2021: Ny belegningsstein ved huset. Gravet ut hele området og erstattet eksisterende med drenerende masser før legging av stein.
2021: Daikin varmepumper i stue nede og på master bedroom oppe. I stuen gulvmodel med utblåsning både langs gulv og ut i rommet.
2022: Ny vannledning inn til huset, samt ny kloakk lagt i hele Valkyriegaten av Skien kommune.
2023: Totalrenover pipeløp og satt inn stålrør samt exodraft vifte med fjernkontroll og appstyring.
2023: Ny terrasse foran garasjen. Lagt med Møre royal sine bredeste og tykkeste bord.

I tillegg jevnlig oppussing av overflater med nye tapeter, malte flater ute og inne etc i hele perioden eier har bodd i huset. Stort sett alt elektrisk er byttet, unntak er enkelte kjellerrom og loftet.
2016-2023

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Totalrenovering av bad i 2. etasje. Arbeid utført av Tangen bygg.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, gammelt bad ble revet og det ble bygget nytt i 2015/16. Har kvitteringer på alt arbeid.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Ny kloakk fra eiendom og ut i Valkyriegaten lagt i 2018. Har kvitteringer fra arbeidet. Arbeid utført av Heistad rørleggerforretning. Lagt ny vannledning inn til huset i forbindelse med ny kloakk i hele gaten utarbeidet av Skien kommune i 2021.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja, fuktmerker i nedre del av mur i deler av kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Har utbedret feil på vannbrett over de to vinduene i første etasje som vender ut mot gaten etter at det drypte inn noen dråper vann i ekstremt regnvær.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja, pipeløpet totalrehabilitert høsten 2022 med stålrør og exodraft vifte med fjernkontroll og appstyring. Dette etter anbefaling etter ordinært tilsyn, dog ikke et krav.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja, huset er fra 1917 og enkelte gulv har noe skjevheter.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja, hadde en mus under vasken der matavfallet er høsten 2021. Anticimex ble kontaktet, tettet alle mulig inngangsporter på huset og overvåket det i et år før vi avsluttet. Ikke hatt noe siden.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Nytt sikringsskap og nytt elanlegg på bad i andre etasje samt i stuene ned i forbindelse med renovering av bad i 2016. Satt inn ladeboks i garasjen av Laugstol i 2018. Nytt elanlegg vaskerom i kjeller i forbindelse med totalrehabilitering og nytt vaskerom. Innstallering av exodraft vifte på pipe i forbindelse med rehabilitering. Arbeid utført av Skagerak elektro, Laugstol og Tangen bygg. Det foreligger samsvarserklæring.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja, ladeboks installert i garasjen.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Bygningssakkyndig
Valua Telemark AS v/ Børre Skui

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og Vekselpanel. Taket er et valmtak og er tekket med glasert teglstein. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Antall TG 2 er 15 stk og gjelder drenering, grunnmur og fundamenter, rom under terreng, balkonger/terrasse/platting, vinduer og dører, yttervegger, loft(konstruksjonsoppbygging), renner og nedløp, takkonstruksjon, taktekking, trapp, varmesentral, ventilasjon, bad 2. etg. og vaskerom.

Antall TG 3 er 2 stk og gjelder manglende snøfangere på deler av tak (Utbedringskostnader ca. kr. 10 000 - 50 000) og etasjeskille og gulv på grunn (Utbedringskostnader ca. kr. 10 000 - 50 000). Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Det er peis med innsats i stuen samt vedovn i spisestuen og på master bedroom. Varmepumpe i spisestuen og på master bedroom (til kjøling). Varmekabler i gulv på baderom, toalettrom, gang, hall og vaskerom. For øvrig elektrisk oppvarming. Det er kun to ildsteder som er tilkoblet pipeløp etter rehabiliteringen av pipen, etasjeovn i bibliotek og peisen i stuen. Øvrige ildsteder kan kobles til om ønskelig. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 29 692,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 13.032,- pr år.
- Kabel-tv/internett kr 1.596,- pr mnd.
- Alarm fra Verisure kr 399,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 117 056,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 244 811,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 21679698

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet seg av Telenor kabel TV (T-We) og bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 703 kvm (Eiertomt)
Plan og velstelt tomt, meget pent og parkmessig opparbeidet med plen og steinsatt gårdsplass. Tomten er rikt beplantet med

blomsterbed, prydbusker og prydtrær. Det er hekk og sjarmerende stakittgjerde i tomtegrenser samt port mot gaten og til gårdsplass. Utenfor stuen er det en lun, overbygget veranda med nedgang til nydelig hageområde. Det er anlagt en stor terrasse ved garasjen med plass til sittegrupper. Fra hovedsoverom mot syd og trappegang mot nordvest, i 2. etasje, er det utgang til balkonger med nydelige sol- og utsiktsforhold. Denne praktfulle tomten er inngjerdet i sin helhet, med god plass til aktiviteter for barnefamilien. Her kan solen nytes fra tidlig morgen til sen kveld. En sjelden mulighet som må oppleves!

Adkomst

Fra Skien følger man Hesselberggata mot vest og tar til høyre før lyskryss ved bensinstasjon/Dominos, inn Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Følg vegen rett frem, forbi Betanien Hospital og videre inn Valkyriegaten. Eiendommen ligger etter hvert på venstre side. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Nordvik og det vil være skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne vakre eiendommen har en barnevennlig og meget attraktiv beliggenhet i blindvei, i populære Valkyriegaten, på Falkum. Dette er et av Skiens mest etterspurte villastrøk. Området er sjarmerende og hyggelig med hovedsakelig eldre, bevaringsverdig bebyggelse. Det er umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, matbutikker, Skagerak Arena med ulike tjenester samt Skien sentrum med alle fasiliteter. Flere fritidstilbud i nærområdet som bla. Idrettsanlegg, treningssenter, Ibsenhuset, flotte turområder i Lundedalen, badestrand på Falkum bad og Bakkestranda med flott parkanlegg. Gode bussforbindelser fra Fridtjof Nansens gate og Hesselberggata.

Skoler og barnehager

Barnehager
Betanien barnehage 0.1 km
Tabernaklets barnehage 0.4 km
Duestien barnehage 0.6 km

Skoler
Lunde barneskole 0.9 km
Mæla ungdomsskole 1.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 0.5 km
Skien videregående skole 2.3 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. Tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for reparasjon av ytterkledning, datert 27.12.1949.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av oljebrenner, datert 24.02.1954.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Loftetasjen blir i dag benyttet som tv-stue/ungdomsrom og stort loftsrom. Det foreligger ikke byggetegninger for denne etasjen og innredning av rommene er ikke søkt om hos kommunen. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold. Konferer megler angående bruksendring.

Kjeller er innredet med vaskerom og boder. Det foreligger ikke byggetegninger for denne etasjen. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold. Konferer megler angående bruksendring.

Innredet rom i garasje er opprinnelig bod iht. originale byggetegninger, og er ikke bruksendret/omsøkt til rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bevaring kulturmiljø, boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4003/300/4096:
18.01.1918 - Dokumentnr: 902166 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om tilsyn/vedlikehold
Dette gjelder skjøte ved overdragelse av eiendommen i 1918. Selger forbeholder seg rett til å ha sin vannledning liggende der den ligger, samt å føre tilsyn og gjennomføre vedlikehold.

19.06.1937 - Dokumentnr: 592 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:300 Bnr:250
Rettigheten er tidsbegrenset
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Dette er skjøte ved kjøp av eiendommen fra 1937. Kjøper har bruksrett over selgerens tilhørende triangel som er prosjektert til gate inntil denne blir opparbeidet, samt rett til innkjørsel fra Valkyriegaten i nordre kant, som bortfaller når Bjørnstjerne Bjørsonsgate blir opparbeidet. Videre har kjøper rett til fremkomst med kloakk- og vannledning over selgerens gjenværende tomt på sydsiden av bebyggelse likesom han har påtatt seg å koble selgerens kloakk- og klosettledning på sin egen ledning til hovedledningen når huset oppføres.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 300/250 og 300/5100 i Skien kommune («hovedbølet»).
På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere

spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør

en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 87 000,-
Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 367,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 177 467,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen

som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. februar 2025

Ansvarlig megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Vedlegg

Valkyriegaten 1B

Valkyriegaten 1B
3722 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1917
BRA: 239 m^2
BRA-i: 239 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	11	14	2	1

Supertakst
GNR: 300 BNR: 4096
Børre Skui
TAKSTINGENIØR BØRRE SKUI
borre@skuitakst.no
47171074
Valkyriegaten 1B
3722 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/21576

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er foretatt kontroll i følgende etg. plan og rom, og med følgende resultat:

etg. plan	2m	hele rommet
1.etg.		
Tv stue	8mm	15mm
Kjøkken	10mm	20mm
2.etg.		
Soverom v/balkong.	25mm	20mm
Hall	8mm	15mm

Det skal imidlertid bemerkes at konstruksjoner fra denne tidsperioden har erfaringsmessig høye overflateavvik, dette til tross for at original rominndeling er opprettholdt. Dette relaterer seg til begrenset forståelse på konstruksjon og oppbygging.
Etg. planet har avvik som ifølge forskriften skal gi TG:3. Dette betyr ikke at etg. skiller ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon, men at den har overflate avvik over kravet.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Denne boligen er ikke etablert med noen form form drenering, slik vi kjenner dette begrepet i dag.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.
Ved kontroll i kjeller hvor alle vegger er eksponert er deler av dem nylig overmalt. Selger lar enkelte overflater være umalte, slik at den faktiske tilstand kan kontrolleres av nye eier.
Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Anbefalte tiltak

Ved en evt. innredning av kjeller må ny drenering påregnes.
Det vil være et godt tiltak å lede takvann bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Eier opplyser at overflater på grunnmur utvendig er pusset på nytt i 2021.

Anbefalte tiltak

Fungerer med dagens tilstand.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktkontroll i panelbord i himling viser dette verdier mellom 8,5% som er tørt, og opptil 13,7% hvor det nærmer seg nivå for utvikling av sopp/råteskader.

Anbefalte tiltak

Fuktsikringstiltak må påregnes, som for eksempel permanent avfuktings-anlegg.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Ingen tiltak er påkrevd.
Det registreres manglende tetting under balkongdøren mot syd.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Skifer må festes ved inngangsparti og ved trapp til terreng ved glassveranda.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det skal bemerkes at vinduer som er montert er nær 40 år, og regelmessig vedlikehold er utført.
Omramming rundt dører og vinduer er utført lik opprinnelig og vil kreve et tydelig vedlikeholdsintervall for å opprettholde kvalitet i form og kvalitet fremover.
Eier opplyser at utbedring er foretatt på fasade mot øst, over vinduer etter lekkasjer tidligere ved mye nedbør.

Anbefalte tiltak

Inngangsparti ved glassveranda og dør arrangement i 2.etg. anbefales å skiftes på bakgrunn av luftlekkasjer/tetthet, samt formålet ved å bevare best mulig inneklima.
Over vinduer og dører er det anbefalt å foreta en gjennomgang da det ikke er etablert vannbrett som går inn og opp bak kledning.

Yttervegger

Oppsummering

Det er kun registrert mindre skade i overkant av vindu mot øst i hall.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt pipa og ved utv. vegg.
Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Ved kontroll i gesimser og vindskier er det sprekker, avflassinger og særlig gjelder dette i overgang på hjørner der hvor gavl møte langvegg.
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.
Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonsperre i etasjeskiller anbefales etableres ved omgjøring av himlingsflater i 2.etg. plan, og luftingen på loftet forbedres.
I området opp under gesimser må det påregnes utbedringer, dette på bakgrunn i svak ventilering og erfaringsmessig den mest utsatte delen utv. for vedlikehold.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres kun enkelte malingsflekker på nedløp, noe avflassinger og mindre heng i renner.

Anbefalte tiltak

Renner og nedløp er fungerende men er nær 40 år, og et hyppigere ettersyn vil være påkrevd.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres sval/nedbøy i takflaten, noe som er naturlig når boligen er over hundre år.
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon, kun naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

På buet ark mot nord er det avflassinger på båndtekking samt rustvann i overflater på gradrenne beslag i øvre del.
Glasert tegl har stedvis avskallinger i overflaten, disse trekker vann og overflaten vil da løsne.

Anbefalte tiltak

Underlagspapp med levetid over 30 år er trolig sprø og uttørket.
Dette medfører at taket bør regelmessig undersøkes på vår og høst for brekkasje i stein.
Avskallinger bør forsegles slik at ikke overflaten løsner.

Trapp

Oppsummering

Alle trapper er å forstå som originale, trinn har noe helning utover som følge av bruken og alder.
Manglende håndløper på vegg er normalt, men anbefales å monteres for å sikre barn i en brukerfasen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet til kjeller og loft.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad 2.etg.

Oppsummering av overflater
Det er ved kontroll ikke påvist fall til sluk, nærmest flatt gulv.
Det er to sluk i rommet, et i selve dusjnisjen og et under badekar. Ved et eventuelt rørbrudd vil mest sannsynlig vann renne ned i begge sluk, men dette er ingen garantert løsning da flere faktorer kan spille inn.
Det foreligger ingen bildedokumentasjon som viser at membran er trukket opp på terskel.

Anbefalte tiltak overflater
Eier opplyser at før salg vil det kunne fremlegges bildedokumentasjon på at membran er lagt opp på terskel.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Baderomsplater er satt ned på gulv, og det er montert flis på gulv uten sokkelflis.
Våtromsplater er plassert direkte mot flis med en fugeavslutning i overgangen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen i overgang gulv/vegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på øvrige arbeider.

Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet samt retting av eventuelle avvik for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen.
Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

På loftstue er det ikke tilrettelagt for rømming.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.8.2024	**23.8.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Yngvar Torjussen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaring, takstmann har ikke videre bemerkninger til erklæringen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Børre Skui**
Firma: **TAKSTINGENIØR BØRRE SKUI**
Adresse: **Gydas gate 11, 3732 SKIEN**
Telefon: **47171074**
Epost: **borre@skuitakst.no**

Bilde av firmalogo

Profilbilde

Om bygningssakkyndig:

Svennebrev som tømrer i 1996, ferdig Mesterbrev utdanning i 2019, og har studert ved teknisk fagskole på Kongsberg fra 2020- 22.
Har jobbet som tømrer i byggebransjen i over 20 år, har allsidig erfaring fra småhus, hytter og rehabilitering. Har også jobbet for større entreprenører med offentlige bygg, som skoler, institusjoner og andre næringsbygg.

Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.
Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.
Områder som vi ser mer på er følgende:

* Energieffektivisering av boligen.
* Grønne lån
* Anbefalte håndverkere og kontrakter
* Start med det som gir deg/dere mest verdi
* Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

Egne premisser:

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befarings-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Valkyriegaten 1B, 3722 Skien**						
Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**300**	Bruksnr:	**4096**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1917 - Boligen er bygget om i 1987.**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i tre og Vekselpanel.
Taket er et valmtak og er tekket med glasert teglstein.
Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Garasje i lik utførelse som bolig med plass for enkel garasje og innredet rom, samt romslig platting.

Kjeller
Gang: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.
Vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.
Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og skylle kum.
Bod 1: Teppe på gulv, og betong, malt panel og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.
Bod 2: Flis på gulv, og betong og malt overflate på vegger. Panel i himling.
Bod 3: Flis og støpt gulv, og flis på vegger. Plater i himling.
Bod 4: Støpt gulv, og betong, malt overflate og malt panel på vegger. Panel i himling. Sikringsskap og stoppekran.
Bod 5: Støpt gulv, og betong, malt overflate og malt panel på vegger. Panel i himling. Bereder.

1. etasje
Gang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.
Toalett: Flis på gulv og tapet på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, servant og wc.
TV-stue: Treguly og strietapet på vegger. Malt panel i himling. Vedovn. Trapp.
Stue: Treguly og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Peis.
Spisestue: Treguly, og brystpanel og tapet på vegger. Malte plater i himling. Vedovn. Utgang til balkong.
Kjøkken: Parkett på gulv, og malt panel og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Oppbevaringsrom: Malt overflate på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Trapperom: Belegg på gulv og strietapet på vegger Malt strir. Malt overflate i himling. Trapp.

2. etasje
Gang: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malt panel i himling. Trapp.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.
Utstyrt med badekar, dusjnisje, mekanisk avtrekk, servant og veggmontert wc.
Stue: Tre og malt overflate på gulv, og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Soverom 1: Parkett på gulv, og tapet og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.
Garderobeskap og utgang til balkong.
Soverom 2: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Loft
Loftstue: Teppe på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Trapp.
Bod: Plater og reisverk. Takkonstruksjon er synlig.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Nytt bad.	Ja
2016	Ny vv tank og nytt VA.	Ja
2016	Nytt el-skap.	Ja
2016	Puss av brannmur.	Ja
2007	Nytt kjøkken.	Ja
2020	Nytt vaskerom.	Ja
1987	Ny taktekking	Nei
1987	Nye vinduer, på nær hele boligen.	Nei
2018	Ny kloakk	Ja
2020	Ny membran på balkong mot nord.	Ja
2021	Pusset grunnmur	Ja
2021	Ny belegningsstein ved huset, gravd opp hele området og lagt drenerende masser	Ja
2022	Ny vannledning inn til huset og ny kloakk i hele gaten (Skien kommune)	Ja
2023	totalrenovert pipeløp med stålrør og vifte	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	239	239	0	0	22
Garasje	33	15	18	0	40
Totalt m²	**272**	**254**	**18**	**0**	**62**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	59	59	0	0	0
1. etasje	88	88	0	0	8
2. etasje	72	72	0	0	14
Loft	20	20	0	0	0
Totalt m²	**239**	**239**	**0**	**0**	**22**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	59	9	50	Gang og vaskerom	5 bodrom (1 rom et er tidligere bad, som ikke er funksjonelt).
1. etasje	88	87	1	Gang, wc-rom, tv-stue, stue, spisestue, kjøkken og trappegang	Bodrom (spiskammers).
2. etasje	72	72	0	Hall, bad og 3 soverom	
Loft	20	8	12	Loftstue.	Bodrom.
Totalt m²	**239**	**176**	**63**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	15	18	0	40
Totalt m²	**33**	**15**	**18**	**0**	**40**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	33	15	18	Innredet rom/kontor	Garasje
Totalt m²	**33**	**15**	**18**		

Kommentar til arealberegning

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Boligen er oppført med grunnmur bestående av betong med spærestein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Denne boligen er ikke etablert med noen form form drenering, slik vi kjenner dette begrepet i dag.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.
Ved kontroll i kjeller hvor alle vegger er eksponert er deler av dem nylig overmalt. Selger lar enkelte overflater være umalte, slik at den faktiske tilstand kan kontrolleres av nye eier.
Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en evt. innredning av kjeller må ny drenering påregnes.
Det vil være et godt tiltak å lede takvann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Antatt direkte fundamentert til grunn iht. datidens byggemetode.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Betong med spærestein
Denne typen grunnmur med en tykkelse på opptil 50cm er oppført med spærestein, og uten armering og isolasjon.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Eier opplyser at overflater på grunnmur utvendig er pusset på nytt i 2021.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fungerer med dagens tilstand.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Boligen har for det meste bodrom i kjeller, men det er etablert nyere vaskerom i senere tid.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved fuktkontroll i panelbord i himling viser dette verdier mellom 8,5% som er tørt, og opptil 13,7% hvor det nærmer seg nivå for utvikling av sopp/råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fuktsikringstiltak må påregnes, som for eksempel permanent avfuktings-anlegg.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er i 1.etg. etablert en såkalt "glassveranda" som har adkomst ut i fra spisestue. I 2.etg. er det etablert balkong ut for hovedsoverom mot syd, og fra trappegang mot nord. Skiferbelagt trapp i adkomst og ved glassveranda.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glassveranda i 1.etg. er original i form, og med tilhørende "snekkergleder" men murer har lagt keramiske fliser på gulv og i trapp mot terreng. Balkong mot syd er en mindre luftebalkong med galvanisert båndteikking med oppkant og fall mot renner. På innside av dør er det fuktmerker i parkett noe som tyder på at utv. tetting ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon. Om dette kommer inn via dør eller beslag vites ikke, og nærmere undersøkelser anbefale for dette området. Balkong mot nord har eier skiftet sarnafil membran i 2020, med god oppkant ved treskel og mot øvrige vegger. Fall er etablert utover mot renner og rekkverk er skiftet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det registreres manglende tetting under balkongdøren mot syd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Skifer må festes ved inngangsparti og ved trapp til terreng ved glassveranda.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet og enkle glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at vinduer er skiftet i 1987. På befaringen er det påvist originale vinduer i "glassveranda", inngangspartiet fra glassveranda (dør med 2 sidevinduer) og et vindu i kjeller etg. samt dør fra soverom og ut på balkong i 2.etg. med vinduer.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det skal bemerkes at vinduer som er montert er nær 40 år, og regelmessig vedlikehold er utført. Omramming rundt dører og vinduer er utført lik opprinnelig og vil kreve et tydelig vedlikeholdsintervall for å opprettholde kvalitet i form og kvalitet fremover. Eier opplyser at utbedring er foretatt på fasade mot øst, over vinduer etter lekkasjer tidligere ved mye nedbør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inngangsparti ved glassveranda og dør arrangement i 2.etg. anbefales å skiftes på bakgrunn av luftlekkasjer/tetthet, samt formålet ved å bevare best mulig inneklima. Over vinduer og dører er det anbefalt å foreta en gjennomgang da det ikke er etablert vannbrett som går inn og opp bak kledning.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Boligen er oppført med veksel panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier har skiftet kledning samt etterisolert og påmontert vindsperre. Det foreligger ingen detaljerte opplysninger om hvilke produkter som er anvendt bak kledning, med er opplyst at arbeidene er utført av håndverkere.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er kun registrert mindre skade i overkant av vindu mot øst i hall.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldloft
Konstruksjon er bygget opp med taksperrer med haneband og rupanel som undertak, dette er synlig på bodrom i 3.etg. (loft plan).	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Det registreres fuktmerker rundt pipa og ved utv. vegg. Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ved kontroll i gesimser og vindskier er det sprekker, avflassinger og særlig gjelder dette i overgang på hjørner der hvor gavl møte langvegg. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonsperre i etasjeskiller anbefales etableres ved omgjøring av himlingsflater i 2.etg. plan, og luftingen på loftet forbedres. I området opp under gesimser må det påregnes utbedringer, dette på bakgrunn i svak ventilering og erfaringsmessig den mest utsatte delen utv. for vedlikehold.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet i 1987.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
Det registreres kun enkelte malingsflekker på nedløp, noe avflassinger og mindre heng i renner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Renner og nedløp er fungerende men er nær 40 år, og et hyppigere ettersyn vil være påkrevd.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Boligen takkonstruksjon har form som et saltak, med såkalte halvvalmer med buede takløsninger både mot nord og syd.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-2**
Det registreres svai/nedbøy i takflaten, noe som er naturlig når boligen er over hundre år. Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon, kun naturlig ventilering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 1987.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
På buet ark mot nord er det avflassinger på båndtekking samt rustvann i overflater på gradrenne beslag i øvre del. Glasert tegl har stedvis avskallinger i overflaten, disse trekker vann og overflaten vil da løsne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Underlagspapp med levetid over 30 år er trolig spre og uttørket. Dette medfører at taket bør regelmessig undersøkes på vår og høst for brekkasje i stein. Avskallinger bør forsegles slik at ikke overflaten løsner.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-3**
Det er ikke montert snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Kjellerguly er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**

Det er foretatt kontroll i følgende etg. plan og rom, og med følgende resultat:

etg. plan	2m	hele rommet
1.etg.		
Tv stue	8mm	15mm
Kjøkken	10mm	20mm
2.etg.		
Soverom v/balkong.	25mm	20mm
Hall	8mm	15mm

Det skal imidlertid bemerkes at konstruksjoner fra denne tidsperioden har erfaringsmessig høye overflateavvik, dette til tross for at original rominndeling er opprettholdt. Dette relaterer seg til begrenset forståelse på konstruksjon og oppbygging.
Etg. planet har avvik som ifølge forskriften skal gi TG:3. Dette betyr ikke at etg. skiller ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon, men at den har overflate avvik over kravet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det opplyses at det er montert nytt røykrør, og pels og mindre vedovn er tilkoblet. NB: Vedovn i spisestue er ikke tilkoblet.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Pels, Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-1

Heltrukket pipebeslag.
Innv. er pipeløpet pusset og malt i 2016.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Nåværende eier har montert "Herregårdskjøkken" i 2007, med profilerte hvite fronter og foliert base på skrog.
Montert Larvikitt benkeplate med nedfelt keramisk topp, og stålkum med ett-greps batteri.
Flis under overskap, helintegrert oppvaskmaskin, kjøl og frys.
Tilhørende fra kjøkken er det enkel adkomst inn til originalt spiskammers. og nærhet til "tjeneste-trapp" til 2.etg.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-0

Det er etablert ventilator hette over kokesonen.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998.
Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

På loftstue er det ikke tilrettelagt for rømming.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom — TG-1

Fungerer med dagens tilstand.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Boligen har fire trappeløp, hvorav hovedtrapp er plassert fra tv-stue og går opp til 2.etg. plan, denne betegnes som hovedtrapp.
Denne er tett i trinn/opptrinn, original, og etablert kun med rekkverk.

Trapp til kjeller er smal, lav i adkomst, og har ikke rekkverk/håndløper.
Trapp til loft er smal, lav i adkomst, og har ikke rekkverk/håndløper.
Tjeneste trapp er noe bratt, smal og har kun håndløper på vegg.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp — TG-2

Alle trapper er å forstå som originale, trinn har noe helning utover som følge av bruken og alder.
Manglende håndløper på vegg er normalt, men anbefales å monteres for å sikre barn i en brukerfasen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet til kjeller og loft.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er opplyst at avløpsrør er skiftet i hele boligen.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.
Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Fungerer med dagens tilstand.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken, men i kjeller er det eldre vannrør i kobber.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering i kjeller.
Stoppekran er plassert i bodrom i kjeller.
Fordelerskap er plassert på bad.

6.20 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt montasje av nytt el. skap i 2016, montasje av el. stikk i 2018 og el. vifte i pipeløp med samsvarserklæring i 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-IU

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på øvrige arbeider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet samt retting av eventuelle avvik for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600.
Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen.
Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert varmepumpe i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral — TG-1

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget, men det oppfordres til dette hvert annet år. Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-1

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.24 Våtrom: Bad 2.etg.



Bilde fra under badekar

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er nytt i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu egnet for plassering i våtsone?	Ja



Bilde fra dusj.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Det er ved kontroll ikke påvist fall til sluk, nærmest flatt gulv.
Det er to sluk i rommet. et i selve dusjnisjen og et under badekar. Ved et eventuelt rørbrudd vil mest sannsynlig vann renne ned i begge sluk, men dette er ingen garantert løsning da flere faktorer kan spille inn.
Det foreligger ingen bildedokumentasjon som viser at membran er trukket opp på terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Eier opplyser at før salg vil det kunne fremlegges bildedokumentasjon på at membran er lagt opp på terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Fungerer med dagens tilstand.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er montert dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og servant på vegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Fungerer med dagens tilstand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 7.3 mm hullbor fra tilstøtende soverom og det påvises 8,1 % fukt, noe som indikerer tørt trevirke.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere på utførelsen.	

6.25 Våtrom: Vaskerom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er nytt i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Arbeidet er utført av håndverkere og det forventes da at membran er lagt opp på terskel.
Eier opplyser at før salg vil det kunne fremlegges bildedokumentasjon på at membran er lagt opp på terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Baderomsplater er satt ned på gulv, og det er montert flis på gulv uten sokkelflis.
Våtromsplater er plassert direkte mot flis med en fugeavslutning i overgangen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen i overgang gulv/vegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert opplegg for vaskemaskin, nedfelt stålkum i arbeidsbenk og mekanisk ventilering av rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Fungerer med dagens tilstand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Rommet innehar ingen løsninger med bruksvann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere på utførelsen.

6.26 Øvrig: garasje



Beskrivelse

Det er oppført garasje med innredet rom lik bolig, og tegnet av arkitekt Lundegaard i 1987.
Det er etablert enkel garasje med mindre bod plass, og innredet rom i bakkant som for eksempel kontor.
Montert alu port med el. åpner.
Etablert romslig terrasse på bakkeplan på ca. 40 kvm., fra 2023.
Bygningen er regelmessig vedlikeholdt, men det vil være behov for stedvis utbedringer på vindskier og yttervegger.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thorjussen, Yngvar	9578-5999-4-1253506	2025-02-17 12:12:39

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. feb. 2025

Oppdragsnummer
24-0170/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Valkyriegaten 1B, 3722 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Yngvar Torjussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2167969
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tangen Bygg Totalrenovering av bad i 2. etasje 2015/16 Totalrenovering vaskerom i 2018. Nytt vindu, gulv, plater på vegger og avløp. Tangen bygg og Heistad rørleggerforretning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tangen Bygg Gammelt bad ble revet helt ned og det ble bygget nytt i 2015/16. Har kvitteringer på alt arbeid. Sluk på vaskerom lagt ny under renovering vaskerom.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tangen Bygg og Heistad rørleggerforretning. Har kvitteringer arbeidet.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløp totalrehabilitert høsten 2022 med stårør og vifte med fjernstyring fra app eller fjernkontroll, gjort av Norsk piperehabilitering. Byttet vannbrett over de to vinduene i stuene som vender ut mot gaten. Gjort i 2024 av Lunde Bygg. Forrige eier byttet tak og la glassert stein, bygget garasje og nytt inngangsparti. Nytt belegg på tak over inngangsparti i 2018, Tangen bygg.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke sett behov for drenering

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektriker fra Skagerak elektro la inn nytt sikringsskap, alt nytt elektrisk på bad, vaskerom, soverom oppe, samt stuer nede via Tangen bygg under ovennevnte totalrenovering av bad. Alt elektrisk på kjøkken lagt nytt når kjøkkenet ble renovert rundt 2008. Har kvitteringer, tror ikke det bar krav oom erklæring da arbeidet ble utført. Satt inn varmepumpe, samsvarserklæring elektrisk foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært kontroll, men alt arbeid gjort av elektrikere

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Laugstol Elbillader i garasjen i 2018

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haistad rørleggerforretning la ny kloakk og nye rør ut i Valkyriegaten i 2018. Kommunen la ny kloakk i gaten, samt vann inn i huset i 2023.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier bygget som nevnt ny garasje og nytt inngangsparti. Alt tegnet av arkitekt og i henhold til opplysninger fra ham søkt om og godkjent av kommunen.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Var parafintank på tomten. Denne ble forskriftsmessig koblet fra, tømt, vasket og fyllt med forskriftsmessig masse.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Ikke pålegg, men en anbefaling om å rehabilitere pipeløp etter tilsyn av feier. Dette er gjort i 22 som nevnt tidligere.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Ikke drenert. Noe fuktmerker på enkelte vegger i kjelleren ned mot gulv.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Som normalt i bygg som er over 100 år gamle så er gulvene i deler av hus noe skjeve. Se tilstandsrapport.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Hadde en mus under vasken på kjøkkenet høsten 2021. Anticimex ble kontaktet, alle mulige inngansporter tettet,og huset ble overvåket av dem i et år før det ble avsluttet. Ingen flere tilfeller etter det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget rom i garasjen i 2018. Se meglers uttalelse vedrørende evt brukstillatelse.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Kun en av to varmekabelkretser i gangen i inngangspartiet er tilkoblet. Den andre er koblet ut av elektriker i 2020 grunnet overledning. Fungerer godt etter utkoblingen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0170/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thorjussen, Yngvar	2025-02-17

Identifikasjon

bankID Thorjussen, Yngvar

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Skien kommune	Situasjonskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 4096	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Valkyriegaten 1B 3722 SKIEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Kulturminnevernplan Hensynssone_C
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Flaggstang
- Trapp
- Parkeringsområde
- Høydekurve
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Loddrett mur
- Veg
- Høydekurve 5m
- Matrikkelnummer
- Helseinstitusjon

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Valkyriegaten 1B

Nabolaget Østre Falkum/Falkum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 336 elever, 21 klasser	5 min 2.1 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 374 elever, 19 klasser	5 min 2.6 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 92 elever, 6 klasser	7 min 0.5 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	7 min 0.5 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.3 km

Offentlig transport

Betanien hospital Linje 185	2 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	21 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

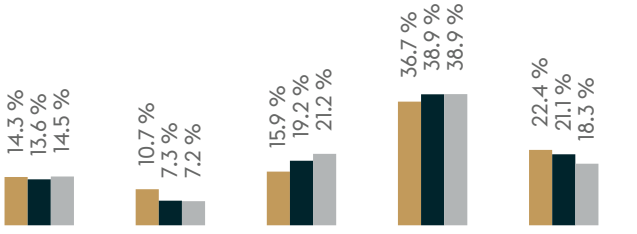
Barnehager

Betanien barnehage (1-5 år) 19 barn	1 min 0.1 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	5 min 0.4 km
Duestien barnehage (1-5 år) 139 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Falkum	7 min
Coop Extra Plesner	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Falkum/Falkum	747	356
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Odd Stadion	4 min
Lundedalen sør	7 min
Family Sports Club Sprek Friti...	11 min
SKY Fitness Skien	13 min

«Polig, barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 Skien

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 24-0170/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Valkyriegaten 1B 3722 SKIEN

Betegnelse: Gnr 300, bnr 4096 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no